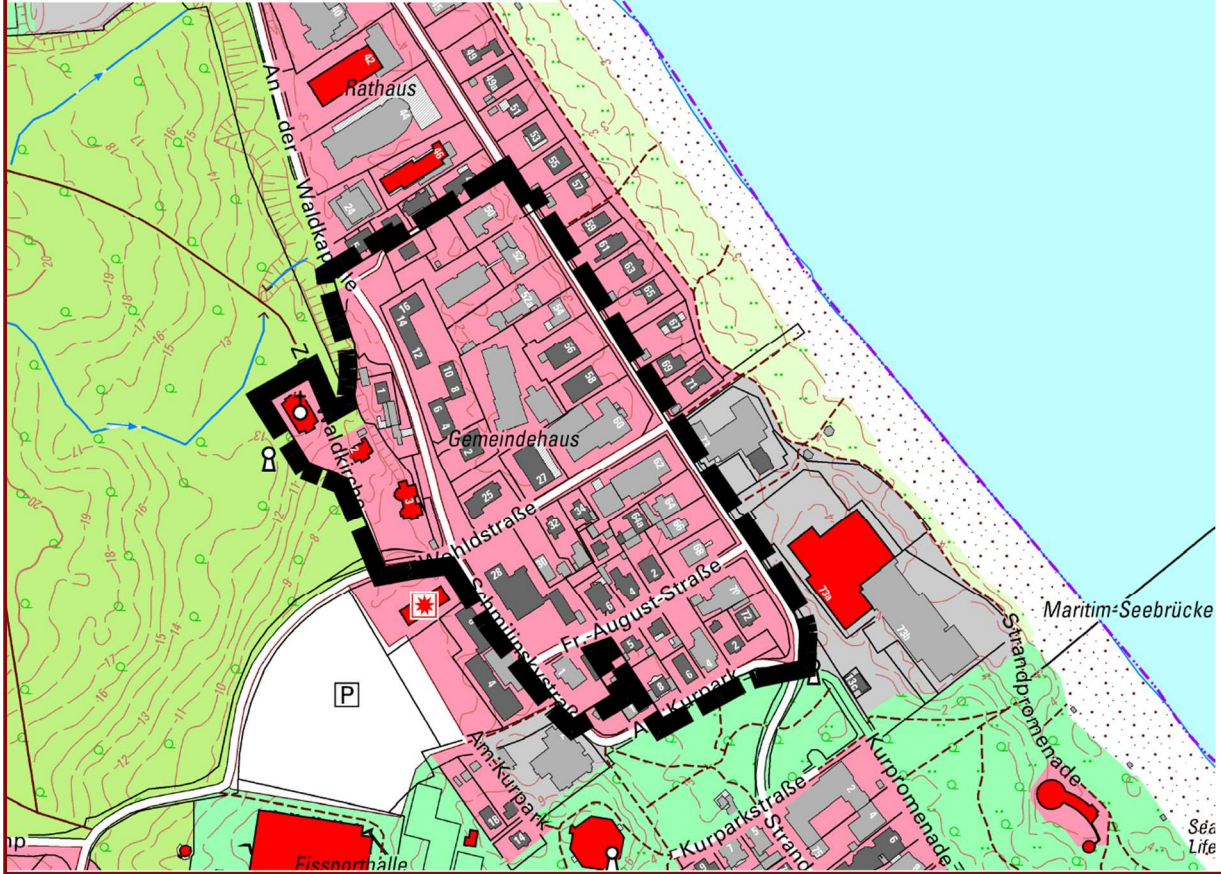
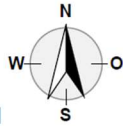


Übersichtsplan

M 1: 5.000

0 125 250 [m]



Stand: 23. April 2026

VERFAHREN NACH § 2, § 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB

BEGRÜNDUNG

ZUR 2. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DER INNENENTWICKLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 37

DER GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND

für das Gebiet Timmendorfer Strand, nördlich Am Kurpark, westlich der Strandallee, südlich der Wohldstraße und östlich An der Waldkapelle und der Schmilinskystraße sowie einen Teilbereich Zur Waldkapelle



Auftragnehmer:



Röntgenstraße 1 - 23701 Eutin
Tel.: 04521 / 83 03 991
Fax.: 04521 / 83 03 993
Mail: stadt@planung-kompakt.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Entwurfsbegründung	3
1.1	Planungsabsicht	3
1.2	Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems.....	19
1.3	Räumlicher Geltungsbereich.....	21
2.	Begründung der Planung	23
2.1	Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen	23
2.2	Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)	32
2.3	Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein (LBO).....	32
2.4	Erschließung	32
2.5	Grünplanung.....	33
2.6	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung	35
3.	Emissionen und Immissionen	36
3.1	Emissionen.....	36
3.2	Immissionen	37
4.	Ver- und Entsorgung	37
4.1	Stromversorgung	37
4.2	Wasserver- und -entsorgung.....	37
4.3	Löschwasserversorgung.....	38
4.4	Müllentsorgung.....	38
4.5	Gasversorgung.....	38
5.	Hinweise	38
5.1	Bodenschutz.....	38
5.2	Altlasten	39
5.3	Archäologie	40
6.	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	40
7.	Städtebauliche Daten	40
7.1	Flächenbilanz	40
7.2	Bauliche Nutzung	41
8.	Kosten für die Gemeinde	41
9.	Verfahrensvermerk	41

Anlage: „Neubau der Kindertagesstätte der evangelischen Kirche, Wohldstraße Timmendorfer Strand - Landschaftsplanerischer Fachbeitrag / Artenschutz“ erstellt von *Schlie ... Landschaftsarchitektur* aus Timmendorfer Strand am 12.06.2025

Bearbeiterin:

Stadtplanung:

Gabriele Teske

Dipl.-Ing. Stadtplanerin (UNI)

Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)



Seite 2 von 41

Plan: Bebauungsplan Nr. 37, 2. Änderung und Ergänzung der Gemeinde Timmendorfer Strand
Verfahren: nach § 2, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
Stand: 23. April 2026

1. ENTWURFSBEGRÜNDUNG

1.1 Planungsabsicht

1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Das Ziel der Planung besteht in der bedarfsgerechten städtebaulichen Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzungen an den aktuellen Entwicklungsbedarf in diesem Gebiet in unmittelbarer Nähe zur Ostsee. Zudem soll eine entsprechende Nachverdichtung im Ort vorbereitet werden.

Zudem ist die Ansiedlung eines neuen Kindergartens an der Wohldstraße 3 als Ersatz für das Bestandskindergartengebäude im Steenkamp 1 in Timmendorfer Strand erforderlich, da dieses nicht mehr über ausreichend Gruppenräume verfügt. Entsprechend ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Da Timmendorfer Strand touristisch geprägt ist, besteht das Ziel der Gemeinde, bestehende Hotelstandorte zu sichern und zu stärken. Entsprechend ist ein Ziel der Planung für das Hotel an der Strandallee 60 Erweiterungsmöglichkeiten vorzubereiten, damit dieses sein Grundangebot erweitern kann.

1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Für das Plangebiet gelten folgende Bebauungspläne:

Bild 1: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 18a, gültig seit dem 21.02.1979

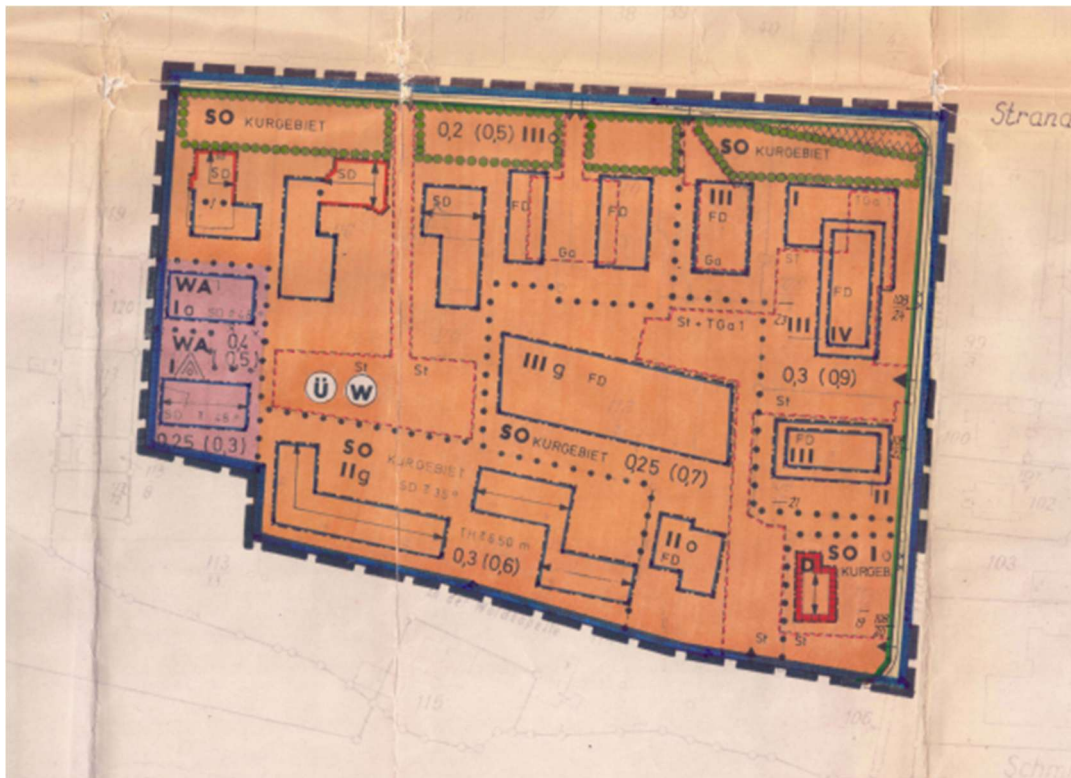


Bild 2: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 18a, 3. Änderung, gültig seit dem 13.07.1999

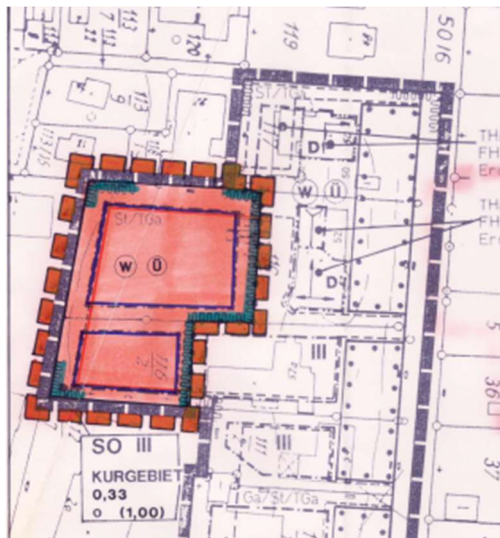


Bild 3: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 18a, 4. Änderung, gültig seit dem 11.09.2004

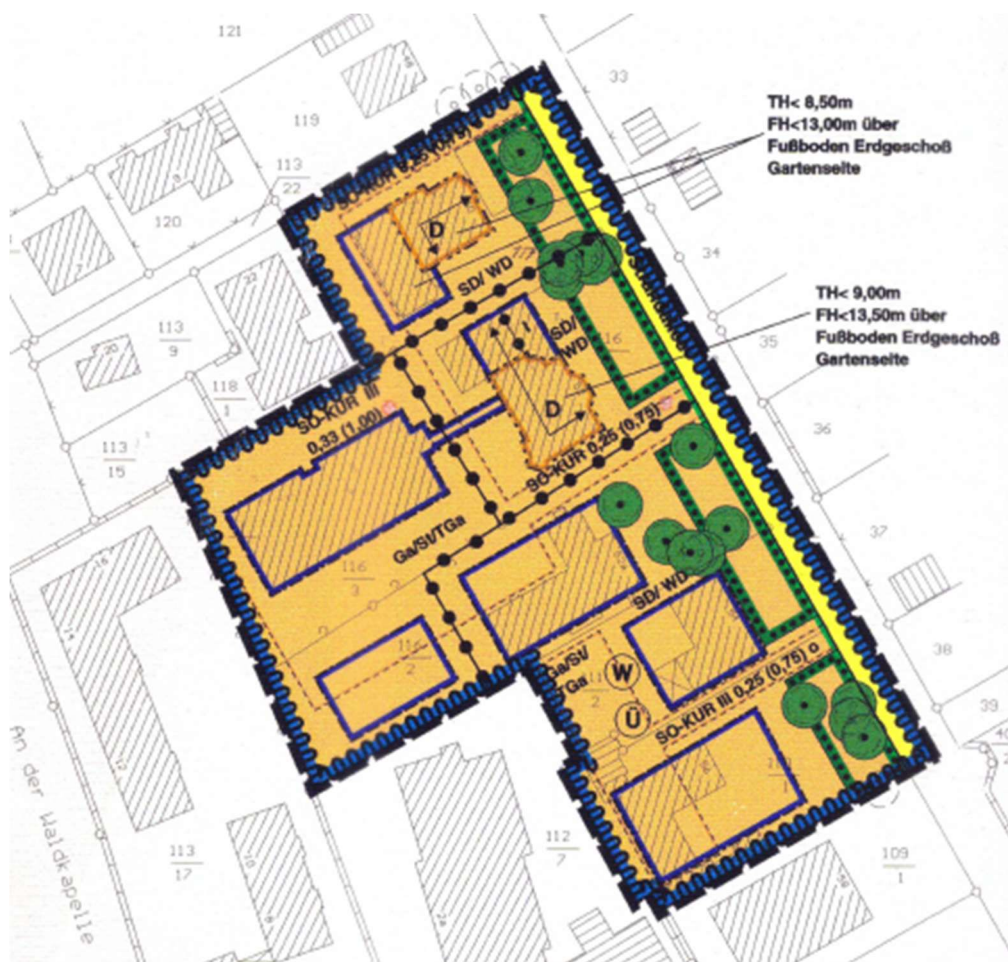


Bild 4: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 18a, 6. Änderung, gültig seit dem 17.09.2014

TEIL B: TEXT

Die Festsetzungen des Ursprungsplanes und seiner Änderungen gelten, soweit zutreffend, unverändert fort. Zusätzlich werden folgende Ausnahmen aufgenommen:

1. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 21a BauNVO)

Die zulässige Grundfläche der Hauptanlagen darf ausnahmsweise durch die Grundflächen von gastronomisch genutzten nicht überdachten Außenterrassen bis zu 50 von Hundert überschritten werden.

2. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

(§ 23 BauNVO)

Außenterrassen nach Ziffer 1. sind ausnahmsweise außerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO zulässig. Bauordnungsrechtliche Belange bleiben unberührt.

Bild 5: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 18c, gültig seit dem 20.10.1982

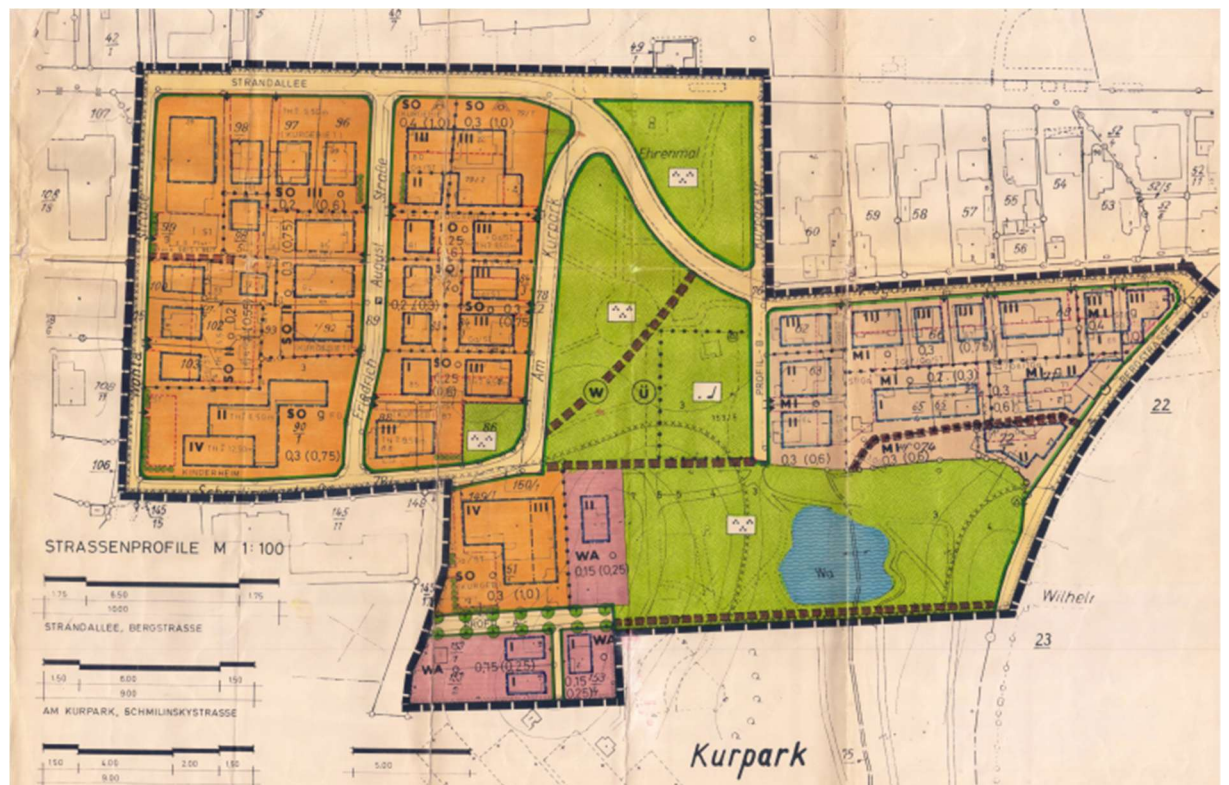


Bild 6: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 18c, 3. Änderung, gültig seit dem 04.07.2013

Die textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes bleiben von der Änderung unberührt. Zusätzlich werden folgende Ausnahmen aufgenommen:

1. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 21a BauNVO)

Die zulässige Grundfläche der Hauptanlagen darf ausnahmsweise durch die Grundflächen von gastronomisch genutzten nicht überdachten Außenterrassen bis zu 50 von Hundert überschritten werden.

2. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

(§ 23 BauNVO)

Außenterrassen sind außerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen gem. § 23 (3) Satz 3 BauNVO zulässig. Bauordnungsrechtliche Belange bleiben unberührt.

Bild 7: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 37, gültig seit dem 31.03.1972

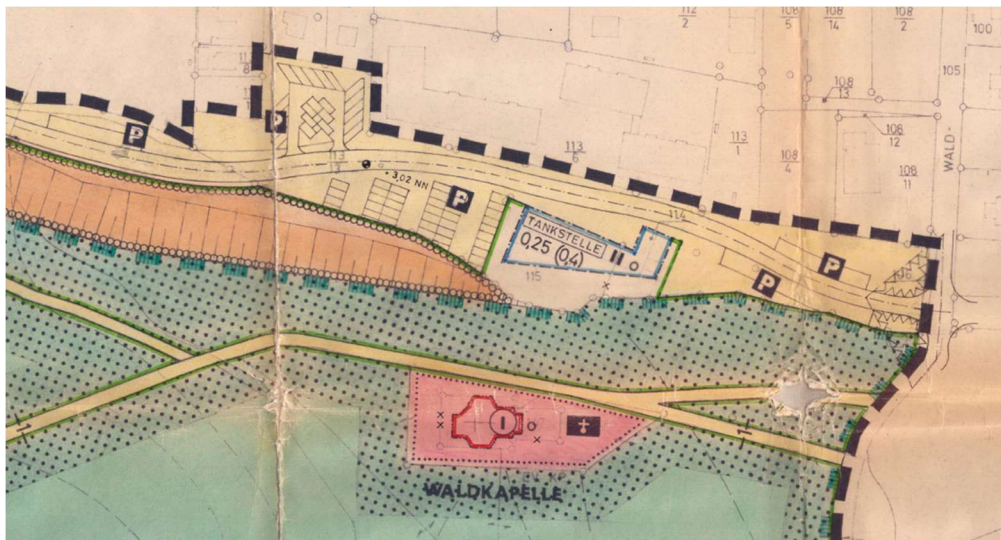
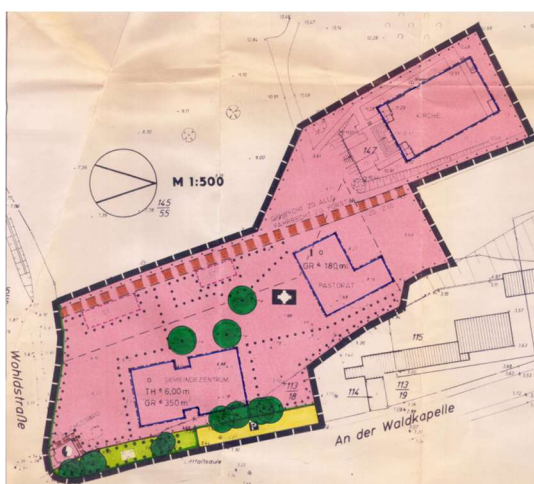


Bild 8: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 37, 1. Änderung, gültig seit dem 29.06.1990



Mit Ausnahme der Gemeinbedarfsfläche, sind die im Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 37 gelegenen Bauflächen in den jeweiligen Bebauungsplänen als Sonstiges Sondergebiet „Kur“ nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Durch die unterschiedlich geltenden Pläne ist eine gemeinsame städtebauliche Betrachtung dieses – mit demselben Ziel ausgerichteten - Plangebietes kaum gegeben.

Zudem gelten verschiedene Baunutzungsverordnungen (BauNVO) und Festsetzungen über die diversen Änderungen, was die Anwendbarkeit der Planungen erschwert.

Mit der Überplanung des Bebauungsplanes Nr. 37 und seiner Änderung sowie durch die Erweiterung auf die Baugebiete, die das gleiche städtebauliche Ziel haben, und zwar die Sicherung der touristischen Nutzung über ein Sonstiges Sondergebiet - Gebiet für Fremdenbeherbergung - (§ 11 Abs. 2 BauNVO), soll zukünftig eine einheitliche städtebauliche Entwicklung und Bewertung gesichert werden.

In der als Gemeinbedarfsfläche „Kirche und kirchlicher Zwecke“ abgesicherten Fläche im Bebauungsplan Nr. 37, 1. Änderung (siehe Bild 8) soll nun der Neubau eines Kindergartens für den evangelischen Kindergarten Timmendorfer Strand erfolgen. Das Bestandskindergartengebäude im Steenkamp 1 in Timmendorfer Strand ist mittlerweile deutlich in die Jahre gekommen und baulich abgängig. Die Raumgrößen sowie die Anzahl der vorhandenen Räume passen nicht und entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen und Auflagen. Der bisherige Standort des Kindergartens im Steenkamp 1 bietet für einen entsprechenden Neubau auf dem Bestandsgrundstück nicht genügend Platz. Für einen Neubau des Kindergartens fiel somit die Entscheidung, den Kindergartenneubau am Standort „Zur Waldkirche“ in unmittelbarer Nähe zum dortigen Gemeindehaus, Pastorat und der evangelischen Waldkirche anzusiedeln, um gleichzeitig einen näheren Bezug zur Kirche herzustellen.

In einer Vorplanung wurde bereits versucht, auf der Fläche des angrenzenden Waldes an dem Weg „Zur Waldkirche“, das für den Neubau benötigte Stück Land von der zuständigen Forstbehörde zu erhalten, jedoch ohne Erfolg. Dadurch entstand der aktuelle Standort für die Planung des Neubaus auf dem Grundstück der Kirche „Zur Waldkirche 1a“ mit direktem Anschluss an das bestehende Gemeindehaus.

In einer Vorabstimmung mit der unteren Forstbehörde konnte festgelegt werden, dass mit dem Bauvorhaben der dortige, aktuell im B-Plan festgelegte, gesetzliche Waldabstand von 30 m unterschritten werden darf.

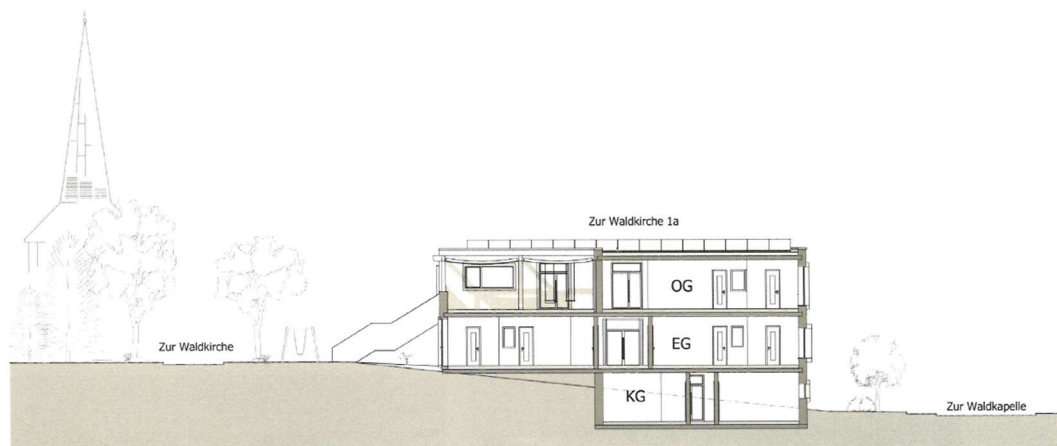
Für die Beurteilung des Baumbestandes im aktuellen Planungsbereich des geplanten Neubaus wurde ein Landschaftsplanerischer Fachbeitrag / Artenschutz von dem Landschaftsarchitekturbüro Schlie erstellt. Als Ergebnis kann ein großer Teil des unmittelbar umgebenden Baumbestands am Kindergartenneubau und Gemeindezentrum erhalten und in die weitere Planung integriert werden (siehe Anlage 9).

Bild 9: Auszug aus dem Übersichtsplan und dem Systemschnitt A-A von Bauform-Architektur aus Ratekau, von Juli 2025

Übersichtsplan (geplante bauliche Erweiterung = rote Fläche)



Systemschnitt A-A



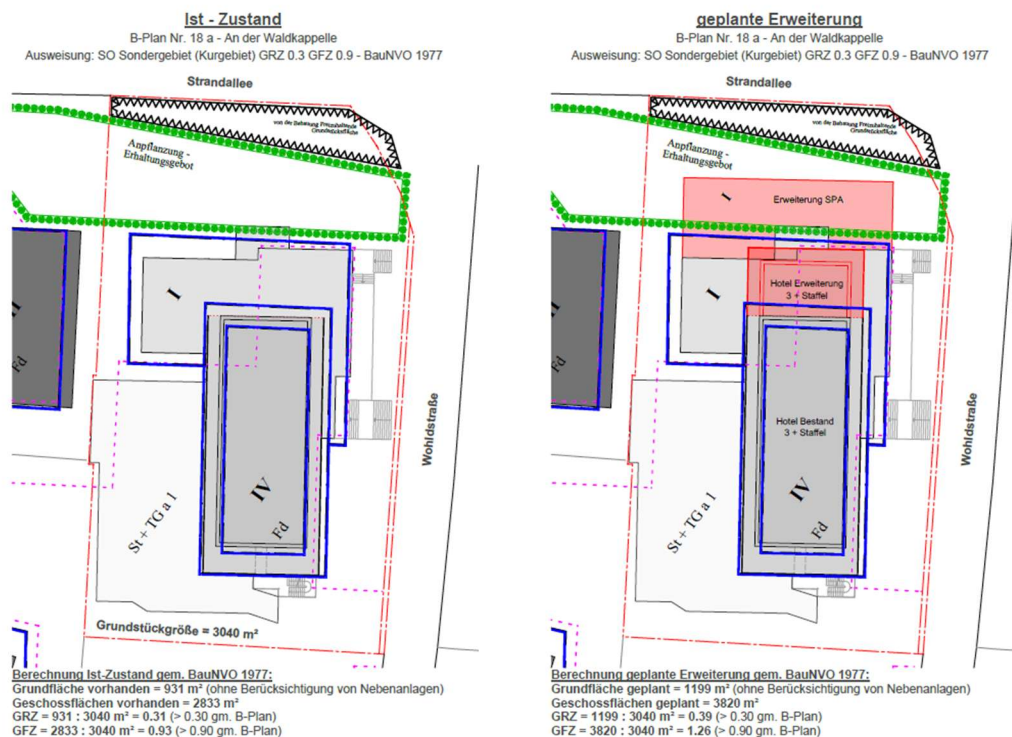
Systemschnitt A-A

Das Hotel an der Strandallee 60 plant folgende Erweiterungen zur Qualitätsverbesserung und Saisonverlängerung:

- Anpassung des Wellnessbereiches an die heutigen Anforderungen in Hinblick auf Größe und Angebot, um die Attraktivität für Gäste sowie Übernachtungszahlen insbesondere in der Nebensaison zu steigern.
- Erhöhung des Angebotes an modernen Hotelzimmern in Timmendorfer Strand, um der
- hohen Nachfrage in der Haupt- und Nebensaison nachzukommen und so den Tourismus weiter zu fördern.
- Die Schaffung einer Dachterrasse dient ausschließlich dazu, einen weiteren Ruhebereich zu schaffen.

Geplant ist die Erweiterung wie folgt:

Bild 10: Gegenüberstellung Ist-Zustand und Planung im B-Plan Nr. 18a, erstellt von Kindtworth GmbH Planungsgesellschaft aus Hamburg, vom 25.02.2025



Diese geplante Hotelerweiterung dient in seiner Gesamtheit der qualitativen Aufwertung des Tourismus in der Gemeinde in Strandnähe.

Die erläuterte Anpassung der Bauleitplanung entspricht den gemeindlichen Zielen. Daher wird ein städtebaulicher Planungsbedarf gesehen.

1.1.3 Alternativuntersuchung

Das gesamte Plangebiet ist über Bebauungspläne (siehe Bild 1 bis 8) und seinen Änderungen überbaut und als Baugebiete nach der BauNVO nutzbar.

Somit handelt es sich hier um eine reine Anpassung der städtebaulichen Rahmenvorgaben für die Nutzung der Baugebiete bei Beibehaltung der städtebaulichen Ziele, die bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 und 19.1 als Planungsziele galten.

Gemäß dem Urteil des BVerwG vom 12.12.1996 (– 4 C 29.94 – E 102, 331, 338 f.) muss sich eine Gemeinde nicht gewissermaßen ungefragt auf eine umfassende Alternativsuche machen, sondern kann sich auf eine Alternative beschränken, die sich bei lebensnaher Betrachtung in Erwägung ziehen lässt.

Da die Fläche

- bereits baulich genutzt ist,
- in der unmittelbaren Umgebung Baugebiete angrenzen,
- direkt erschlossen ist und

- im Ort liegt,

ist aufgrund der Situation in dieser Lage offensichtlich, dass dieses Gebiet dominant für eine Weiterentwicklung als Ortsteil ist.

Genau diese Nutzungsform soll dem aktuellen Bedarf angepasst werden. Andere Lösungsansätze sind an dem Standort städtebaulich nicht sinnvoll und kommen daher bei einer „*lebensnahen Betrachtung*“ nicht in Frage.

1.1.4 Dokumentation des bisherigen Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) von 2017:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 10 BauGB	23.04.2026
-	frühzeitige Information	§ 3 (1) BauGB	
-	frühzeitige Information der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	
x	Veröffentlichungsbeschluss		23.04.2026
x	Veröffentlichung	§ 3 (2) BauGB	18.05.2026 - 19.06.2026
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	ab dem 18.05.2026
	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 10 BauGB	

1.1.5 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Bisher regelt der § 30 BauGB die Bebaubarkeit des Plangebietes. Dadurch sind kleine, aber auch kompaktere Bebauungen vorhanden und zulässig.

Wie dem Punkt 1.1.2 zu entnehmen ist, wurde für den Bereich der Gemeinbedarfsfläche, auf dem der Kindergarten neu angesiedelt werden soll (siehe Bild 9) folgendes Gutachten erstellt: „Neubau der Kindertagesstätte der evangelischen Kirche, Wohlstraße Timmendorfer Strand - Landschaftsplanerischer Fachbeitrag / Artenschutz“ (siehe Anlage), da der Bereich von einem markanten Baumbestand geprägt ist.

Im Rahmen des vorliegenden landschaftsplanerischen Fachbeitrags wurden folgende Punkte erarbeitet:

- Eine artenschutzrechtliche Beurteilung für das Vorhaben zu erarbeiten.
- Freiwilligen Ersatz für die entfallenden, festgesetzten Gehölzflächen an anderer Stelle nachzuweisen.

Als Ergebnis kann ein großer Teil des unmittelbar umgebenden Baumbestands am Kindergartenneubau und Gemeindezentrum erhalten und in die weitere Planung integriert werden (siehe Anlage 9).

Fazit: Eine wesentliche Verschlechterung der Umgebung ist durch diese Bauleitplanung nicht erkennbar.

1.1.6 Begründung des Verfahrens nach § 13a BauGB

a) Begründung des Verfahrens

Die überplante Fläche betrifft Gemein- und sonstige Sondergebiete, die in der Form bestehen. Sie umfassen ca. 65.950 m². Im Norden, Osten und Süden schließt sich



Bebauung an. Im Westen grenzt an das Plangebiet eine Waldfläche. Wie dem Bild 8 zu entnehmen ist, sichert der Bebauungsplan die Zufahrt zum Grundstück mit seinen Stellplätzen und Baufenstern. Diese baulichen Nutzungen sind entsprechend entstanden.

Im Leitsatz 1 des Urteils 27.08.2020 - BVerwG 4 CN 4.19 heißt es:

„Die Wiedernutzbarmachung einer Fläche als Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB ist erst ausgeschlossen, wenn eine ehemals dem Siedlungsbereich angehörende, baulich in Anspruch genommene Fläche diese Zugehörigkeit wieder verloren hat.“

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird keine über die zulässige und vorhandene Baustruktur hinausgehende neue bauliche Nutzung in Richtung Wald vorgesehen. Somit kann festgestellt werden, dass das Plangebiet im Ort liegt und es sich hier um eine „Nachverdichtung der Innenentwicklung“ i. S. § 13a BauGB handelt.

Somit kann die Anwendung des Verfahrens nach § 13a Abs. 1 i. V. m. Abs. 2 Nr. 3 BauGB begründet werden.

b) Anwendbarkeit

Das Verfahren soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB erfolgen. Voraussetzung dafür ist, dass es sich bei dem Vorhaben:

1. um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt,
2. die mit weniger als 20.000 Quadratmeter Grundfläche überplant wird oder
3. die mit 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmeter Grundfläche überplant wird, wenn eine Vorprüfung ergibt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat und
4. bei dem durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht auslösen sowie
5. bei dem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Zu 1: Innenentwicklung: Wie bereits erläutert, liegt das Plangebiet im Ort und ist von drei Seiten von Bebauung umgeben. Zudem ist das Plangebiet heute vollständig bebaut. Daher wird hier eine Maßnahme der Innenentwicklung gesehen.

Zu 2: weniger als 20.000 Quadratmeter Grundfläche: Die Baugebiete umfassen ca. 59.160 m². Durch die Planung können in den SO-Gebieten und Gemeinbedarfsflächen folgende Flächen mit einer Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauGB bebaut werden:

Gemeinbedarfsfläche:	ca. 1.460 m ²
SO-Hotel-Gebiet:	3.080 m ² x 0,48 = 1.480 m ²
SO-gewerblicher Tourismus-Gebiet:	1.840 m ² x 0,30 = 460 m ²
SO-Fremdenbeherbergung-Gebiet-0,25:	1.450 m ² x 0,30 = 1.450 m ²



SO-Fremdenbeherbergung-Gebiet-0,30:	28.450 m ² x 0,36 = 10.240 m ²
SO-Fremdenbeherbergung-Gebiet-0,33:	14.360 m ² x 0,40 = 5.740 m ²
SO-Fremdenbeherbergung-Gebiet-0,40:	3.660 m ² x 0,48 = 3.660 m ²

Summe: 24.500 m² (< 70.000 m²) Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauGB sind durch die Planung zulässig.

Insgesamt lässt die Planung somit eine Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO von ca. 24.500 m² zu. Die 20.000 m² sind somit überschritten. → Somit sind die folgenden Punkte 3 und 4 wie folgt relevant:

Zu 3: 20.000 Quadratmeter bis weniger als 70.000 Quadratmeter Grundfläche: Trifft hier zu. Daher folgt die „Vorprüfung des Einzelfalls“ nach Anlage 2 des Baugesetzbuches (BauGB):

BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG NR. 37, 2. Änderung und Ergänzung Prüfung nach Anlage 2 des Baugesetzbuches (BauGB)

Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan im sog. beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO nicht mehr als 20.000 m² beträgt oder der Bebauungsplan – bei einer zulässigen Grundfläche von 20.000 bis 70.000 m² – nach überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben wird.

Die Baugebiete umfassen ca. 59.160 m². Die maximal zulässige überbaubare Grundfläche beträgt ca. 24.500 m². Somit wird der untere Schwellenwert von 20.000 m² überschritten, so dass es einer Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 zum BauGB bedarf.

	A. Angaben zum Vorhaben	Überschlägige Prüfung		
		erheblich	möglicherweise erheblich	unerheblich)
1.	Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf			
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Absatz 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;			x
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;			x
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;			x



1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;			x
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.			x
2.	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf			
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;			x
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;			x
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);			x
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;			x
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;			x
2.6	folgende Gebiete:			
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,			x
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,			x
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,			x
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,			x
2.6.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,			x
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie			x

	Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,			
2.6.7	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,			x
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes,			x
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.			x

Überschlägige Einschätzung

Die Bebauungsplanänderung führt nach überschlägiger Einschätzung voraussichtlich nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Es besteht somit kein Erfordernis zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Gebiet	Gesamtgröße
SO-Gebiet	49.810 m ²
Fläche für Gemeinbedarf	6.320 m ²
Verkehrsfläche	9.820 m ²
Gesamt	65.950 m² (6,6 ha)

Nähere Erläuterungen zur überschlägigen Prüfung

Kurzcharakterisierung des Bebauungsplans: Ausweisung einer 6.320 m² umfassenden Gemeinbedarfsfläche und auf insgesamt rund 52.840 m² Sonstigen Sondergebiete, sowie von Verkehrsflächen. Es handelt sich um eine Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplanes, für den Baurechte nach § 30 BauGB gelten. Nach diesen Rechten sind die hier vorhandenen Gebäude, Straßen und Stellplätzen entstanden. Die bereits bestehende Art der baulichen Nutzungen wird planungsrechtlich lediglich verfestigt.

Kurzcharakterisierung des Plangebietes: Das Plangebiet ist vollständig bebaut. Baulücken entstehen nur da kurzfristig, wo kürzlich Abrissarbeiten erfolgen zwecks deren folgende Neubebauung.

1	Merkmale des Bebauungsplans	
1.1	Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt (§ 14b Abs. 3 UVPG: „Pläne und Programme setzen einen Rahmen für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben, wenn sie Festlegungen mit Bedeutung für spätere Zulassungsentscheidungen, insbesondere zum Bedarf, zur Größe, zum Standort, zur Beschaffenheit, zu Betriebsbedingungen von Vorhaben oder zur Inanspruchnahme von Ressourcen, enthalten.“)	Nachverdichtungen in einem bebauten Innenbereich sind nicht Inhalt der Anlagen 1 und 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung. Diese Planung setzt keinen Rahmen für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben, die Bedeutung für spätere Zulassungsentscheidungen, insbesondere zum Bedarf, zur Größe, zum Standort, zur Beschaffenheit, zu Betriebsbedingungen von Vorhaben oder zur Inanspruchnahme von Ressourcen, enthalten.
1.2	Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst	Der Bebauungsplan ist unabhängig von anderen Plänen und Programmen. Das Gebiet ist bereits vollständig bebaut. Baurechte bestehen nach § 30 BauGB.
1.3	Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung	Das Gebiet ist nicht in unmittelbarer Umgebung von Schutzgebieten. Es ist zudem weitgehend versiegelt durch Bebauung und Stellplatzflächen und hat somit keine wesentliche Bedeutung für die Umwelt. Im Westen grenzt eine Waldfläche an. Hier wurde im Vorwege die Verträglichkeit der Planungen zum Waldgebiet geprüft.
1.4	Für den Bebauungsplan relevante umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme	Siehe Punkt 1.3
1.5	Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	Das Plangebiet ist bebaut bzw. weitgehend versiegelt. Erfolgen Anbauten, werden sie weitgehend auf bisher versiegelten Terrassen – oder Stellplatzflächen erfolgen. Für die Planungen auf der Gemeinbedarfsfläche wurde das Vorhandensein von geschützter Fauna und Flora bereits geprüft (siehe Anlage 1). Hier erfolgt ein freiwilliger Ausgleich für wegfallende Bäume. Geschützte Fauna und Flora in den übrigen Gebieten konnte sich hingegen nicht entwickeln, da sie intensiv genutzt sind. Nach dem aktuellen Kenntnisstand sind keine Hinweise auf Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des

		§ 44 BNatSchG (...) bekannt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird keine erhebliche Änderung des Eingriffs bezüglich nationaler und europäischer Umweltvorschriften inkl. Artenschutz vorbereitet.
--	--	---

2	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete	
2.1	Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	Großräumige Baumaßnahmen bereitet die Planung nicht vor. Wenn, dann handelt es sich um einmalig auszuführende Arbeiten, die durch Ersatzbauten, im Rahmen einer üblichen Ortsentwicklung durch Abriss von alt und Bau von Neu, zu erwarten ist. Die Auswirkungen der g. Änderungen betreffen jedoch vor allem die Lage und Ausdehnung der Baugebiete.
2.2	Kumulativer und grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	Nicht erkennbar.
2.3	Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit	Nicht erkennbar.
2.4	Umfang und räumliche Ausdehnung der Auswirkungen	Der Ortsrand wird nicht verändert. Die bestehenden Kubaturen werden weitgehend gesichert, so dass keine wesentlichen Veränderungen der bestehenden Ortsrandsilhouette zu erwarten sind. Geringe Auswirkungen hinsichtlich Bodens und Landschaftsbildes bleiben weitgehend auf das Plangebiet selbst begrenzt.
2.5	Bedeutung und Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten	Gegenüber der vorhandenen Baustruktur sind keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft, das kulturelle Erbe oder die Intensität der Bodennutzung im betroffenen Gebiet zu erwarten, keine Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten.



2.6	Besonders geschützte Gebiete	
2.6.1	Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete	Nicht betroffen.
2.6.2	Naturschutzgebiete	Nicht betroffen.
2.6.3	Nationalparke	Nicht betroffen.
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete	Nicht betroffen.
2.6.5	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes	Nicht betroffen.
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes; nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete; Überschwemmungsgebiete gemäß § 31b Wasserhaushaltsgesetz	Das Plangebiet befindet sich in einem Abstand von mindestens 150 m zur Küste. Die Höhenlage liegt bei mindestens 2,0 m über NHN. Ein weitergehender Objektschutz wird im Bedarfsfalle in der Projektplanung gesichert.
2.6.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	Nicht betroffen.
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes	Nicht betroffen.
2.6.9	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind	Im Plangebiet sind zurzeit denkmalgeschützten Gebäude bekannt: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Kirche in der Gemeinbedarfsfläche ▪ Reetgedecktes Haus an der Wohldstraße 25.

Zu 4: Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung: Nach Abs. 1 Satz 4 der Vorschrift ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Punkte gemäß der Anlage 1 zum UVPG sind nicht berührt. Somit bereitet dieser Bebauungsplan keine Planungen vor, die UVP-pflichtig sind.

Zu 5: Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter: Dieser Punkt könnte zum Tragen kommen, wenn nach dem Bundesnaturschutzgesetz geschützte Tiere durch die Planung beeinträchtigt werden.

Der Anlage liegt ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag für die Gemeinbedarfsfläche bei, da hier ein Bauvorhaben in Kürze geplant ist, welches in Baumbestand eingreift. Danach ist die Planung auf der Gemeinbedarfsfläche verträglich. Die hier genannten Vermeidungsmaßnahmen und Kompensationsmaßnahmen werden in der Projektplanung umgesetzt.

Die geplante Hotelenerweiterung greift nicht in massive Baumbestände ein. Daher sind hier keine weitergehenden Untersuchungen erfolgt.

Weitere konkrete Bauvorhaben sind nicht bekannt, die zum jetzigen Zeitpunkt in Gehölzbereiche oder abzureißende Gebäude eingreifen. Artenschutzrechtliche Untersuchungen sind daher zum jetzigen Zeitpunkt hier nicht zielführend, da sich im Laufe der Jahre durchaus irgendwo Tiere ansiedeln können. Daher schreibt der Gesetzgeber vor, dass vor jedem Bauvorhaben aktuelle Untersuchungen vorzunehmen sind, die abprüfen, ob ein Tatbestand nach § 44 BNatschG erwartet werden könnte.

Des Weiteren gilt für die Gemeinde eine Baumschutzsatzung. Sind Abholzungen geplant, so sind diese bereits zum heutigen Zeitpunkt im Einklang mit der Satzung vorzunehmen. Diese sichert eine Vorprüfung des Bestandes nach § 44 BNatschG sowie die Schaffung von Ersatzanpflanzungen.

Fazit: Die Planung beinhaltet nur die Nachverdichtung im Bestand. Das Vorhaben erfüllt die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB. Trotz der erhöhten geplanten Bebauung sieht der Gesetzgeber bei einer Neubebauung von unter 20.000 m² Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauGB kein Ausgleichserfordernis vor.

c) Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan stellt ein Sonstiges Sondergebiet „Kur“ nach § 11 BauNVO dar. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist daher erforderlich.



1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

1.2.1 Raumordnung

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 (LEP) kennzeichnet die Ortslagen Timmendorfer Strand und Scharbeutz als „Unterzentrum“. Unter der Ziffer 2.2, Ziel 3 heißt es: *„Die zentralen Orte und Stadtrandkerne sind Schwerpunkte der Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen sowie für die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung und sind als solche zu sichern und zu stärken“*. Weiter heißt es unter Ziffer 2.5.2, Ziel 2: *„Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind die Zentralen Orte (...)“*. Somit ist die Planung im Sinne der Vorgaben des LEP's.

Nach dem Regionalplan II 2004 liegt das Plangebiet im „*baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes*“.

Bild 11: Auszug aus dem Regionalplan II 2004



Gemäß dem Umweltatlas befinden sich im Bereich keine geschützten Flächen.

1.2.2 Kommunale Planungen

Wie dem Punkt 1.1.6 zu entnehmen ist, steht der Flächennutzungsplan nicht im Einklang mit dieser Planung. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist somit erforderlich.

Bisher gibt es nur einen Entwurf zum Landschaftsplan. Der in Aufstellung befindliche Landschaftsplan enthält nicht mehr die aktuellen Entwicklungsziele der Gemeinde. Daher ist dieser in der weiteren Bearbeitung entsprechend anzupassen.

Bisher gelten für das Plangebiet der der Bebauungsplan Nr. 18a mit seiner 3., 4. und 6. Änderung, der Bebauungsplan Nr. 18c mit seiner 3. Änderung und der Bebauungsplan Nr. 37 mit seiner 1. Änderung in Teilbereichen (siehe Bild 1 bis 8).

Durch die Aufstellung der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 37 werden der Bebauungsplan Nr. 18a mit seiner 3., 4. und 6. Änderung, der Bebauungsplan Nr. 18c mit seiner 3. Änderung und der Bebauungsplan Nr. 37 mit seiner 1. Änderung in Teilbereichen überplant und somit Bestandteil der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 37. Nach Inkraftsetzung der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 37 gilt folglich dieser für das überplante Gebiet. Dabei wird bewusst auf eine eigenständige Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 18a mit seiner 3., 4. und 6. Änderung, des Bebauungsplanes Nr. 18c mit seiner 3. Änderung und des Bebauungsplanes Nr. 37 mit seiner 1. Änderung in Teilbereichen verzichtet, da bei einer Wiederinkraftsetzung des Bebauungsplanes Nr. 18a mit seiner 3., 4. und 6. Änderung, des Bebauungsplanes Nr. 18c mit seiner 3. Änderung und des Bebauungsplanes Nr. 37 mit seiner 1. Änderung - im Falle einer Außerkraftsetzung der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 37 in Teilbereichen durch ein Normkontrollverfahren - diese „alten“ Bebauungspläne die Gebietsentwicklung besser regeln als die Beurteilung der zulässigen Bebauung über den § 34 BauGB.

1.2.3 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

Das Plangebiet grenzt im Westen an einen Wald. Der geplante Neubau in der Gemeinbedarfsfläche hat einen Abstand von 15 m zum bestehenden Wald; statt den nach § 24 Landeswaldgesetz (LWaldG) erforderlichen Abstand von 30 m.

Gemäß dem Schreiben des Landesamtes für Landwirtschaft und nachhaltige Landesentwicklung als Untere Forstbehörde vom 06.11.2024 wird eine Inaussichtstellung der Genehmigung für eine Unterschreitung des Waldabstandes um 15 m im Rahmen der Bauleitplanung in Aussicht gestellt. Ein entsprechender Antrag wird im Laufe des Aufstellungsverfahrens gestellt.

Die Kirche in der Gemeinbedarfsfläche, die Gebäude Strandallee 50 und 52 sowie das Gebäude Wohldstraße 25 gelten als Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 1 DSchG). Deren Bebaubarkeit richtet sich nach dem Gesetz zum Schutz der Denkmale (Denkmalschutzgesetz SH).

Die küstenschutzrechtliche Bauverbotsregelung für die Errichtung baulicher Anlagen in Hochwasserrisikogebieten an der Küste (§ 82 Abs. 1 Nr. 4 Landeswassergesetz des Landes Schleswig-Holstein (LWG)) findet keine Anwendung, wenn das Gebiet durch Schutzanlagen mit einem mit den Landeschutzdeichen vergleichbaren ausreichenden Schutzstandard geschützt wird (Gebietsschutz) oder die zur ausreichenden Minderung der Hochwasserrisiken erforderlichen Maßnahmen mit Herstellung der baulichen Anlage durchgeführt werden (Objektschutz) (§ 82 Abs. 2 Nr. 6 LWG)."

Die vorstehende Formulierung bleibt nah an den geltenden Rechtsnormen und berücksichtigt durch ihre allgemeinere Aussage, dass die rechtliche Einschätzung sich mit Fortschreibung der fachlichen Grundlagen ändern kann. Konkrete Einschätzungen sind jeweils erst zum Zeitpunkt der Umsetzung eines Einzelvorhabens möglich.

Vorteilhaft für die Bauherren wirkt sich dabei aus, dass ein Teilschutz durch die vorhandene Hochwasserschutzinfrastruktur im konkreten Einzelfall mitberücksichtigt werden kann.



Weitere küstenschutzrechtliche Gesichtspunkte können dem Vorhaben nicht entgegengehalten werden.

Eine Einschätzung, ob das genannte Bauverbot im Einzelfall überwunden werden kann, erfolgt im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens. Sofern die Erteilung einer Genehmigung durch die untere Bauaufsicht nicht erforderlich sein sollte, ist der Antrag stattdessen direkt an die untere Küstenschutzbehörde zu richten (siehe dazu Punkt 5.4).

Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich des Ortsteiles Timmendorfer Strand und umfasst das Gebiet Timmendorfer Strand, nördlich Am Kurpark, westlich der Strandallee, südlich der Wohldstraße und östlich An der Waldkapelle und der Schmilinskystraße sowie einen Teilbereich Zur Waldkapelle.

An das Plangebiet grenzen ein- bis zwölfgeschossige Einzel- und Mehrfamilienhäuser, die dem Tourismus und der Wohnnutzung dienen. Diese haben die unterschiedlichsten Fassadenstrukturen, Dachformen und –farben. Somit ist keine klare, dominante städtebauliche Struktur erkennbar.

1.3.2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist mit einer baulichen Mischstruktur bebaut. Es dominieren größere kompakte Gebäude. Lediglich zwischen der Wohldstraße und der Friedrich-August-Straße sind kleinere Gebäude mit einer maximalen Zweigeschossigkeit vorzufinden. Hier dominieren Hotels und Ferienwohnungen. Parallel zur Wohldstraße und zur Strandallee befinden sich hier in den Erdgeschossen vorrangig gastronomische Angebote oder kleine Läden.

Bild 12: Eigene Fotos vom 12.03.2026





1.3.3 Bodenbeschaffenheit

Das Plangebiet ist bebaut. Zudem sind in der Umgebung keine morastigen Böden bekannt. Daher wird technisch von der Bebaubarkeit des Plangebietes ausgegangen.

2. BEGRÜNDUNG DER PLANUNG

2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

An der Strandallee 60 befindet sich ein Hotel, welches durch seine zentrale Lage und seiner Größe ortsbildprägend ist. Um den Tourismus in der Gemeinde zu stärken, soll dieses in seinem Bestand gesichert werden. Zudem soll die Möglichkeit der Erweiterung gemäß der Gemeinde vorliegenden Entwürfen (siehe Bild 10) vorbereitet werden.

Entsprechend wird das Grundstück als **sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO - mit der Zweckbestimmung „Hotel“** in der Planzeichnung festgesetzt. Die Art der baulichen Nutzung wird dabei wie folgt definiert:

„Das Sondergebiet - Hotel - dient ausschließlich der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Einrichtungen und Anlagen, die der Unterbringung eines Betriebes des Beherbergungsgewerbes als Hotel, zwecks Sicherung des gewerblichen Fremdenverkehrs in der Gemeinde, dienen.“

Um diese Hotelstrukturen zu erhalten und auch zukunftsfähig ausbauen zu können, erfolgt die Definition der Zweckbestimmung wie folgt:

„Zulässig sind

- 1. die zum Hotel gehörenden Zimmer ohne zugeordnete Küchen und Kochstellen. → Es erfolgt die Übernahme des Leitsatzes „Küchen und Kochstellen in Zuordnung zu den einzelnen Zimmern der Beherbergungsbetriebe sind nicht zulässig“ aus dem Urteil des BVerwG, B.v. 7.9.1984 - 4 N 3/84 - juris Leitsatz und Rn. 18 ff., welches immer noch aktuell ist und daher in der aktuellen Rechtsprechung verwendet wird. Mit dieser Regelung wird klar das städtebauliche Ziel definiert, dass keine Ferien-, Haupt- oder Nebenwohnungen im Plangebiet zulässig sind.*
- 2. Schank- und Speisewirtschaften in einem Umfang, dass die Kapazität der Restaurationsräume der Zahl der Betten (= mögliche Gästezahl) in den Zimmern mindestens entspricht und dabei die Vollverpflegung gesichert ist, → Ziel ist die Beibehaltung eines gastronomischen Angebotes in einer Größe, die einem Hotelbetrieb entspricht.*
- 3. Konferenz- und Gesellschaftsräume, → Dieses Angebot ist in der heutigen Zeit üblich für größere Hotels. Daher erfolgt eine Aufnahme dieser Nutzungsarten.*
- 4. sonstige, dem "SO-Gebiet - Hotel" dienende Verkaufseinrichtungen bis zu 10 % der jeweils zulässigen Geschossfläche je Hauptgebäude. → In Hotels sind gewöhnlich kleinere Läden üblich, die den Gästen Getränke oder auch Kleidung verkaufen. Zukünftig erfolgt eine bedarfsgerechte bzw. projektbezogene Festsetzung der zulässigen Verkaufsfläche und einer Größe, die sichert, dass diese untergeordnet bleibt.*
- 5. der Eigenart des Gebietes entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Verwaltung, Betreuung und Versorgung, → Diese Nutzungen sind für einen Hotelbetrieb erforderlich.*

6. Anlagen für sportliche, gesundheitliche und kulturelle Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung, → *Diese Nutzungen sind für einen Hotelbetrieb erforderlich.*
7. Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO, die dem SO-Gebiet-Hotel dienen, → *In Angeboten sind Wellnessangebote üblich, die durch freischaffende Selbstständige angeboten werden. Diese werden zukünftig auch hier zugelassen.*
8. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. → *Hiermit wird ebenfalls gesichert, dass durchgängig Ansprechpartner für die Gäste des Hotels erreichbar sind.*
9. Stellplätze, Carports, Garagen und/oder Tiefgaragen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf. → *In SO-Gebieten sind nur Nutzungen zulässig, die festgesetzt worden sind. Bisher fehlt diese Festsetzung. Da Stellplätze, Carports, Garagen und/oder Tiefgaragen gerade in dieser Lage erforderlich sind, um den ruhenden Verkehr im Plangebiet selbst unterzubringen, wird diese Festsetzung aufgenommen.*

Der Bebauungsplan Nr. 37, gültig seit dem 31.03.1972, (siehe Bild 7) lässt im Nordwesten des Plangebietes ein „Baugrundstück für besondere bauliche Anlagen, die privatwirtschaftlichen Zwecken dienen, Tankstelle“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 und 11 BBauG (Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960) zu. Wie dem Bild 12 zu entnehmen, befindet sich hier eine Autowerkstatt.

Die hier stehenden Gebäude sind historisch gewachsen und werden noch gewerblich genutzt. Sie zeigen einen kleinen Bestandteil der historischen Ortsgeschichte auf. Daher bietet es sich an, diese Struktur zu erhalten. Eine Tankstelle ist hier nicht mehr vorhanden und wird sich auf Grund der Lage auch nicht wieder ansiedeln.

Daher bietet es sich an, diesen Bereich auch zukünftig für gewerbliche oder touristische Nutzungen zu sichern. Entsprechend erfolgt die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO - mit der Zweckbestimmung „touristisches Gewerbe“ - festgesetzt. Die Eingrenzung der Zweckbestimmung erfolgt auf die Nutzungen, die ausschließlich der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Einrichtungen und Anlagen, die einem Gewerbe dienen, welches im Sinne des gewerblichen Fremdenverkehrs in der Gemeinde ist.

Als Art der Nutzung bleibt folgender Nutzungskatalog zulässig; vorausgesetzt die Nutzungen dienen der vorher genannten Zweckbestimmung:

1. Autowerkstatt,
2. Autohandel,
3. Schank- und Speisewirtschaften,
4. der Eigenart des Gebietes entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Verwaltung, Betreuung und Versorgung,
5. Anlagen für sportliche, gesundheitliche und kulturelle Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung,
6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
7. Stellplätze, Carports und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

Im übrigen Plangebiet dominieren Ferienwohnungen, kleinere Hotels, Hauptwohnungen, Betriebe für gesundheitliche Zwecke, Läden und gastronomische Angebote. Somit unterscheidet sich das Gebiet ebenfalls wesentlich von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Daher wird die Art der baulichen Nutzung als **sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO - mit der Zweckbestimmung „Gebiet für Fremdenbeherbergung“** - festgesetzt. Die Eingrenzung der Zweckbestimmung erfolgt auf die Nutzungen, die ausschließlich der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Einrichtungen und Anlagen, die der Fremdenbeherbergung, den Ferienwohnungen, den Dauerwohnungen bzw. der Sicherung der gemeindlichen Infrastruktur und des gewerblichen Fremdenverkehrs in der Gemeinde dienen. Die Nutzungsmischung muss dabei nicht gleichgewichtig sein.

Als Art der Nutzung bleibt folgender Nutzungskatalog zulässig; vorausgesetzt die Nutzungen dienen der vorher genannten Zweckbestimmung:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes als Hotel. Dabei sind die dazugehörigen Zimmer ohne zugeordnete Küchen und Kochstellen, auszustatten sowie Schank- und Speisewirtschaften in einem Umfang nachzuweisen, die in ihrer Kapazität der Restaurationsräume der Zahl der Betten (= mögliche Gästezahl) in den Zimmern mindestens entspricht und dabei die Vollverpflegung gesichert
2. Ferienwohnungen in Räumen, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind,
3. Dauerwohnungen, die ausschließlich und auf Dauer einem nicht wechselnden und ortsansässigen Personenkreis dienen (= Definition einer Hauptwohnung im Sinne des Bundesmeldegesetzes / Schwerpunkt der Lebensbeziehungen) und somit nicht als Nebenwohnungen nach § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB gelten, → *hiermit wird ebenfalls unterbunden, dass Wohnungen im eingeschossigen Bereich entstehen können, der nur der Gastronomie und dem Gewerbe vorgehalten bleiben soll, um ein touristisches Angebot parallel der Strandallee vorhalten zu können.*
4. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
5. der Eigenart der Gebiete entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Verwaltung, Betreuung und Versorgung,
6. Betriebe und Anlagen für sportliche, gesundheitliche und kulturelle Zwecke, → *In der Wohldstraße 28 besteht eine Kinderdiagnostik. Dabei handelt es sich um ein stationäres diagnostisches Angebot einer Kinder- und Jugendhilfe zur Klärung des Hilfebedarfs. Diese wird somit als gesundheitlicher Betrieb gesichert.*
7. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
8. Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO, den sportlichen und gesundheitlichen Zwecken dienen,
9. Stellplätze, Carports, Garagen und/oder Tiefgaragen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

Wie der Begründung unter Punkt 1.1.2 zu entnehmen ist, sollen vorrangig Feriengäste in Ferienwohnungen im Plangebiet wohnen können. Dominierende Dauerwohnungen sind darüber hinaus nach wie vor erwünscht. Die Regelung der Durchmischung des Gebiets muss im Rahmen der Baugenehmigungen geregelt werden.

Nebenwohnungen führen hingegen zu einer Nichtnutzung von wertvollem Bauland in mehr als der Hälfte des Jahres. Daher sind diese an den Standorten nicht gewünscht. Allerdings ist der Gemeinde bewusst, dass im Plangebiet Zweitwohnungen / Nebenwohnungen vorhanden sind, die historisch gewachsen sind. Daher können diese als Ausnahmen zugelassen werden, wenn dieses städtebaulich begründet ist. Die Begründung ist gegeben, wenn diese Nutzung bereits nachweislich vorhanden ist. Erneuerungen (als reine Sanierungen) dieser Anlagen bleiben dann allgemein zulässig.

Innerhalb der "SO-Gebiete - Fremdenbeherbergung" und „touristisches Gewerbe“ sind je Grundstück insgesamt zulässig für die eigene Werbung:

- Anlagen der Außenwerbung am Gebäude selbst, bzw. nicht auf den Dächern selbst, bis zu einer Höhe der Schrift von 0,50 m zulässig bei einer Länge von maximal 3,00 m,
- Anlagen als freistehende Werbetafeln bis zu 1,00 m².

Innerhalb der "SO-Gebiete-Hotel" sind hingegen je Hotel insgesamt zulässig für die eigene Werbung:

- maximal 10 freistehende Fahnenmaste,
- vier Anlagen der Außenwerbung am Gebäude selbst, bzw. nicht auf den Dächern selbst, bis zu einer Fläche von je 25 m² und
- ein freistehender Standpylon bis 6,0 m über die Oberkante der Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße als Bezugspunkt.

Bei größeren, dominanten Hotels besteht ein größerer Präsentationsbedarf, daher wird diesem Erfordernis mit den getroffenen Festsetzungen entsprochen.

Darüber hinaus sind in den SO-Gebieten „Gebiet für Fremdenbeherbergung“ und „Hotel“ Garagen, Carports, Nebenanlagen und hochbauliche Einrichtungen, zwischen der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der vorderen, parallel zur angrenzenden Straßenverkehrsfläche verlaufenden Baugrenze, bzw. der gedachten optischen Verlängerung der Baugrenzen bis zu den Flurstücksgrenzen, unzulässig. Ausgenommen sind Nebenanlagen und hochbauliche Einrichtungen, die den Läden, Schank- und Speisewirtschaften in der Außenbewirtschaftung der gewerblichen Terrassen- oder Verkaufsflächen dienen, um gerade im Sommer eine bedarfsgerechte Nutzung zu ermöglichen.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

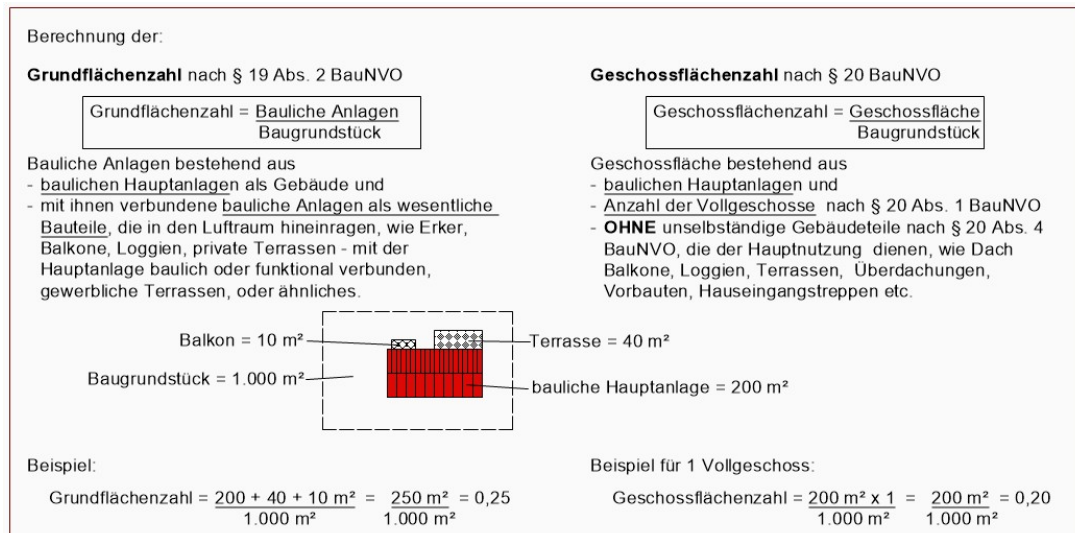
Für alle SO-Gebiete werden die Grundflächenzahlen weitgehend aus den Ursprungsplänen übernommen.

Zur Grundflächenzahl zählen neben den Hauptgebäuden auch alle baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 2 BauGB. Dazu gehören alle baulichen Anlagen, bestehend aus Gebäuden, einschließlich Nebenanlagen i. S. § 14 BauNVO, Balkonen, Loggien, Terrassen sowie baulicher Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen



zulässig sind oder zugelassen werden können (vgl. § 20 Abs. 2 und 4 BauNVO); die sogenannten „unselbstständigen Gebäudeteile“. Die „unselbstständigen Gebäudeteile“ umfassen somit alle Anbauten an ein Hauptgebäude, die den Boden dauerhaft überdecken. Dazu zählen Teile baulicher Anlagen, wie Terrassen, Loggien, Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstrepfen, und deren Überdachungen und Vorbauten, wie Erker und Balkone. Da für diese Teile die festgesetzten Grundflächenzahlen im Teil A: Planzeichnung nicht erhöht werden sollen, da diese häufig dann doch für die Hauptgebäude ausgenutzt werden, wird die Überschreitung der Grundflächenzahlen um 20 % der festgesetzten Grundflächenzahlen zugelassen.

Bild 13: Beispiel der Berechnung der Grund- und Geschossflächenzahl



Für die Gemeinbedarfsfläche werden die Festsetzungen für die Kirche im Norden und das mittig gelegene Gebäude in Bezug auf die Geschossigkeiten sowie Grund- und Geschossfläche übernommen (siehe Bild 8).

Für das südliche Baufenster setzt der Bebauungsplan Nr. 37, 1. Änderung eine Grundfläche von 350 m² fest sowie eine Traufhöhe von 6 m. Damit ist eine Zweigeschossigkeit zulässig. Für diesen Bereich wird die Grund- und Geschossfläche gemäß dem Planungskonzept aus dem Bild 9 erhöht.

Nach den Ursrungsplänen sind gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO in den neu geplanten SO-Gebieten „Gebiet für Fremdenbeherbergung“ und „Hotel“ die Erhöhungen der zulässigen Grundflächenzahlen um 50 % zulässig, wenn diese Maßnahmen der Nutzung als gewerblich genutzte Terrassen- oder Verkaufsfläche mit oder ohne Überdachung, Wintergärten oder Restaurationsräume von Beherbergungsbetrieben oder Schank- und Speisewirtschaften sowie von Außenverkaufsflächen von Läden, dienen. Diese Festsetzung dient der Aufwertung der touristischen Infrastrukturen im Zentrum des Ortes. Daher wird diese Festsetzung auch in dieser Änderung in ihrer Grundsystematik übernommen. Allerdings wird immer deutlicher, dass der Ostseeraum in der meisten Zeit des Jahres durch Wind und Regen geprägt ist. Daher werden die Terrassen immer mehr überdacht, um ein ganzjähriges Angebot im Außenbereich anbieten zu können. Damit diese Entwicklung beibehalten werden kann, erfolgt die

Festsetzung, dass somit auch die Erhöhung der Geschossflächenzahl um das gleiche Maß zulässig wird.

Das SO-Gebiet „touristisches Gewerbe“ dient einer Werkstatt. Gleichzeitig liegen hier Verkaufsflächen, die nach der BauNVO in den Baugrenzen liegen müssen. Allerdings sollen die bisherigen Baugrenzen für die Gebäude nicht geändert werden. Um trotzdem die gewerblichen und touristischen Nebenflächen und Nutzungen auf dem recht kleinen Grundstück zu ermöglichen, erfolgt die Festsetzung, dass gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO die Erhöhung der im "Teil A: Planzeichnung" festgesetzten Grundflächenzahl in dem SO-Gebiet „touristisches Gewerbe“ um 100 % der zulässigen Grundflächenzahl zulässig ist, wenn diese Maßnahme der Nutzung als Ausstellungsfläche, als gewerblich genutzte Terrassen- oder Verkaufsfläche ohne Überdachung und als Außenverkaufsfläche von einem Laden dient.

In Kindergärten sind häufig vor Gruppenräumen Terrassen angeordnet. Um diese errichten zu können, erfolgt gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO auch die Regelung für die Gemeinbedarfsfläche $GR < 880 \text{ m}^2$, dass hier die Erhöhung der im "Teil A: Planzeichnung" festgesetzten Grundfläche um 200 m^2 der zulässigen Grundfläche zulässig ist.

In der gesamten Umgebung stehen ein- bis zwölfgeschossige Gebäude. Im Plangebiet sind hingegen maximal fünfgeschossige Gebäude vorhanden. Dominant sind hingegen zwei- und dreigeschossige Gebäude. Diese Struktur wird bestandsorientiert gesichert.

Allerdings sind einige Bereiche im Plangebiet durch steile Geländemodulationen geprägt. Nach der Landesbauordnung ist in den Bereichen häufig nur schwierig zu beurteilen, ob es sich um ein Voll- oder Kellergeschoss handelt. Die Einstufung wirkt sich als Folge in der optischen Gestaltung aus. Um auch diese Bereiche optimal nutzen zu können, erfolgt die Festsetzung, dass gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO in der Gemeinbedarfsfläche sowie in den SO-Gebieten „Gebiet für Fremdenbeherbergung“ und „Hotel“ ausnahmsweise ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig ist, wenn der natürliche Höhenunterschied innerhalb des Baugrundstückes mehr als 2 m beträgt. In dem Fall ist die Anhebung der festgesetzten Geschossflächenzahlen um die jeweils in „Teil A: Planzeichnung“ festgesetzte Grundflächenzahl zulässig. Folglich erfolgt keine Einberechnung der Erhöhungen der Grundflächenzahlen nach Text- Nummer 2.1 (1) und 2.1 (2).

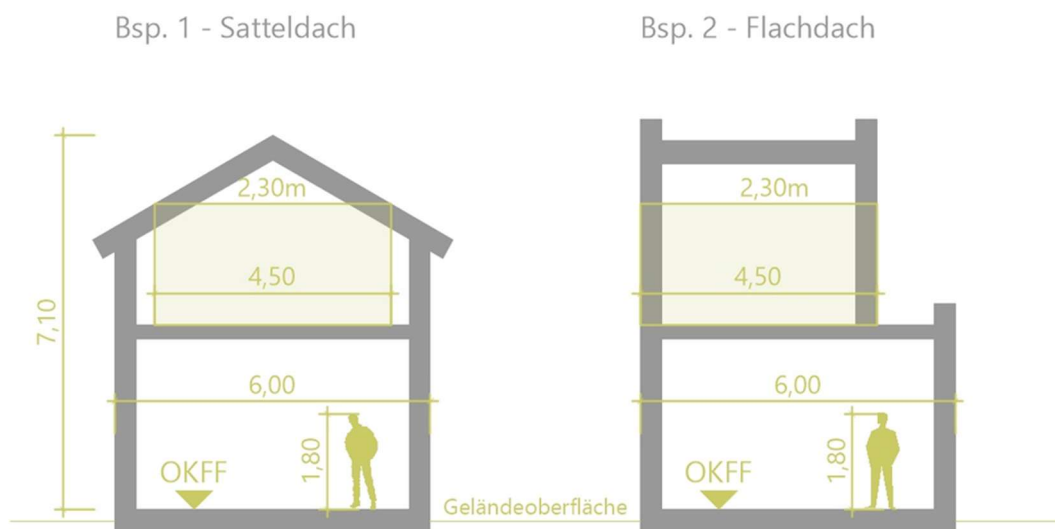
Um die Baumasse nicht zu erhöhen, werden die Geschossflächenzahlen – mit Ausnahme im Hotel und dem SO-1-Gebiet - so gesetzt, dass sie sich an den Grundflächenzahlen für die Hauptgebäude aus den Ursprungsplänen orientieren, die beibehalten werden. Die Geschossflächenzahlen setzen sich aus den zulässigen Vollgeschosszahlen zusammen zuzüglich eines Faktors von 0,75, um den Ausbau des Dachgeschosses zu ermöglichen.

Um die Berechnungsmethode der bisher geltenden BauNVO 1962/1968 (siehe Bild 13) beizubehalten, erfolgt die Festsetzung, dass die Geschossflächen alle Vollgeschosse nach den Außenmaßen der Gebäude zu ermitteln und auch die Flächen von

Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen sind.

In der Vergangenheit wurden in den Dachgeschossen häufig mehrere Wohnebenen errichtet. Das Ziel der Gemeinde ist, dass nur eine Wohnebene entstehen kann; so wie es auch Ziel der geltenden Landesbauordnung (LBO) ist. Entsprechend wird daher die Festsetzung aufgenommen, dass je Hauptgebäude maximal ein zusätzliches Nichtvollgeschoss als Dachgeschossausbau oder als ein Staffelgeschoss als klassisches Dachgeschoss in einem Schrägdach oder als flachgeneigtes Dachgeschoss auf nur einer eigenständigen Ebene auf dem Gebäude errichtet werden darf mit einer Geschossfläche von weniger als drei Viertel des darunterliegenden Geschosses.

Bild 14: <https://holzhauswerft.de/blog/ratgeber/eingeschossig-oder-zweigeschossig>, gefunden am 19.02.2026



Die Errichtung weiterer Nichtvollgeschosse in der im Bild 13 aufgezeigten Systematik ist somit unzulässig.

Für das SO-1-Gebiet wird die Geschossflächenzahl aus dem Ursprungsplan übernommen, da es sich um einen architektonisch hochwertigen „Gropius“-Bau handelt, den es gilt abzusichern und zu erhalten.

Die Geschossflächenzahl für das Hotel orientiert sich an dem der Gemeinde vorliegenden Bauantrag gemäß dem Bild 10.

Es erfolgt im Plangebiet die Übernahme der Trauf- und Firsthöhen oder der Geschosshöhen aus den Ursprungsplänen.

An den dominanten Kreuzungsbereichen stehen höhere Gebäude. Durch die Nähe dieser zu einem 12-geschossigen Gebäude, wird für diese kein weiterer Regelungsbedarf gesehen.

Das SO-Gebiet „touristisches Gewerbe“ ist kaum einsehbar und steht einzeln. Hier besteht kein Festsetzungsbedarf für eine Gebäudehöhe.

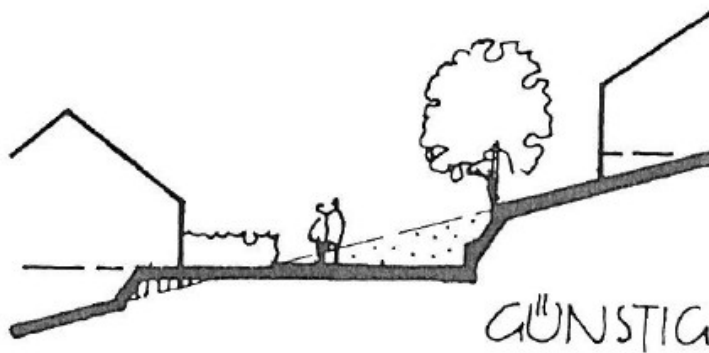
Auch soll auf der Gemeinbedarfsfläche eine bedarfsgerechte Höhenentwicklung möglich bleiben. Daher wird hier auch von weiteren Regelungen abgesehen.

Die Möglichkeit von weiteren Dachgeschossen wird für die Gebäude mit festgesetzten Höhenbegrenzungen beschränkt. Dabei erfolgt für die betroffenen SO-Gebiete die Festsetzung von Höhen, gemessen ab der höchsten Stelle der straßenseitigen Gebäudeseite, die nicht weniger als 0,10 m über bzw. nicht mehr als 0,50 m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungskante liegen darf. Damit soll der Geländestructur entsprochen bzw. ein „Eingraben“ von Gebäuden unterbunden werden.

Bezugspunkt ist:

- a) bei ebenem und fallendem Gelände die nächstliegende Oberkante der Erschließungsanlage und
- b) bei ansteigendem Gelände der nächstliegend festgesetzte Bezugspunkt, vermehrt um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen der Erschließungsanlage und der der Erschließungsanlage abgewandten Gebäudeseite,

Bild 14: Prinzipskizze zur Höhenlage



Des Weiteren wird klar geregelt, dass eine Überschreitung der zulässigen Oberkante in den Baugebieten für technisch erforderliche bzw. untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine, technische Aufbauten etc.) um bis zu 1,50 m zulässig ist. Somit bleibt ausreichend Flexibilität für technische Anlagen, die der Versorgung eines Gebäudes dienen.

Auf Grund der Geländesituation werden Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken in den SO-Gebieten grundsätzlich zugelassen.

Die Stellplätze sollen im Plangebiet nachgewiesen werden. Dafür sind die zulässigen versiegelbaren Flächen nach § 19 Abs. 4, Satz 1, BauNVO innerhalb der Bauflächen in den SO-Gebieten nicht ausreichend. Um hier die erforderlichen Stellplätze auf dem Gelände selbst oder in Tiefgaragen und Nebenanlagen erbringen zu können, wird der zulässige Versiegelungsgrad auf 80 % erhöht; bezogen auf die Gesamtgrundflächenzahl nach § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO.

2.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Nordöstlich der Wohldstraße bestehen einige Gebäude mit Gebäudelängen von über 50 m Länge. Diese werden gesichert durch die Festsetzung, dass abweichend von der offenen Bauweise in der festgesetzten „abweichenden Bauweise“ bauliche Anlagen in einer Länge von über 50 m - bei Einhaltung der geltenden Abstandsflächen nach LBO – zulässig sind.

Zudem ist im südlichen Baufester der Gemeinbedarfsfläche die Verlängerung des bestehenden Gebäudes nach Süden geplant. So entsteht ebenfalls ein Gebäude mit über 50 m Länge. Dieses wird ebenfalls durch die Festsetzung einer abweichenden Bauweise entsprechend vorbereitet.

Für alle Baugebiete wird eine offene Bauweise zugelassen, die sich an den bestehenden Baustrukturen orientiert.

Die Kirche in der Gemeinbedarfsfläche und das Gebäude Wohldstraße 25 werden über Baulinien gesichert und als Denkmäler gekennzeichnet. Die Bebaubarkeit regelt sich nachfolgend über das Denkmalschutzrecht. Daher sind für die Gebäude auch keine weitergehenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen.

Alle anderen überbaubaren Flächen werden über Baugrenzen geregelt. Diese sind so gesetzt, dass der tatsächliche Bestand abgesichert wird. Des Weiteren gibt es zwischen bestehenden Gebäuden noch nicht bebaute Bereiche, wie z. B. südlich der Friedrich-August-Straße. Hier werden enge neue Baufelder gesetzt, die die Fortführung der in der jeweiligen Umgebung bestehenden Baustrukturen sichern.

Eine darüberhinausgehende Vergrößerung der überbaubaren Flächen für die Nutzung durch Erker, Terrassen und Balkone ist nicht gewünscht, da dann die städtebaulichen Strukturen, die optisch wesentlich von den baulichen Hauptanlagen geprägt werden, kaum noch regelbar sind. Daher erfolgt die Festsetzung der Ausnahme, dass die Baugrenzen in der Gemeinbedarfsfläche und den SO-Gebieten „Gebiet für Fremdenbeherbergung“ und „Hotel“ die Baugrenzen durch Erker, Terrassen und Balkone bis maximal 4 m Tiefe und 5 m Länge überschritten werden dürfen.

Diese Regelung ist für private Nutzungen ausreichend. Wie bereits beschrieben, sind für touristische und gewerbliche Nutzungen mehr Außenflächen erforderlich. Über die Festsetzungen in der Text-Nummer 2.1 (1) und (2) sind höhere Grundflächen für diese Nutzungen vorgesehen. Da auch diese in den Baugrenzen liegen müssten, erfolgt - abweichend von Text-Nummer 3 (1) die Festsetzung, dass gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO in den Baugebieten die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen als Baugrenzen durch gewerblich genutzte Gebäudeteile, wie Terrassen und Außenverkaufsfläche mit oder ohne Überdachung, Wintergärten oder Restaurationsräume von Beherbergungsbetrieben oder als Ausstellungsflächen zulässig sind. Begrenzt werden diese Überschreitungen somit über die Festsetzungen zu den zulässigen Grundflächenzahlen.

Diese Systematik wird auch für den geplanten Kindergarten auf der Gemeinbedarfsfläche übernommen. Hier sind in der Regel Terrassen den Gruppenräumen vorgelagert. Die Umsetzung dieser Planung wird somit auch für diese Nutzung bedarfsgerecht vorbereitet.

2.2 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Der geltende Bebauungsplan Nr. 37, 1. Änderung setzt im nordwestlichen Teil des Plangebietes eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckstimmung „*Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen*“ nach (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB fest (siehe Bild 8). Diese Festsetzung wird übernommen. Zudem wird die Zweckbestimmung um „*Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen – Kindertagesstätte*“ ergänzt. Somit dient diese Fläche auch zukünftig ausschließlich dem Gemeinwohl.

2.3 Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein (LBO)

Die gestalterischen Festsetzungen orientieren sich an den Bauleitplänen, die parallel der Strandallee erstellt worden sind. Entsprechend werden folgende Festsetzungen aufgenommen und fortgeführt, um hier eine Einheitlichkeit zu erzielen:

Zufahrt je Grundstück: Je Grundstück parallel der „Strandallee“ ist eine Zufahrt von maximal 4 m Breite zulässig, wenn eine maximale zweigeschossige Bauweise zulässig ist. Bei mehr als einer zulässigen zweigeschossigen Bauweise ist eine Zufahrt von maximal 6 m Breite je Grundstück zulässig. Eine direkte Anlage und Erschließung von Stellplätzen an die öffentliche Verkehrsfläche ist parallel der „Strandallee“ unzulässig. → Mit dieser Regelung wird die Verkehrssicherheit parallel der Fahrradstrandallee dahingehend erhöht, dass die Zufahrten von dieser auf die Grundstücke reduziert wird. Auch erfolgt eine Gefahrenreduzierung dahingehend, dass so keine rückwärts ausparkenden Fahrzeuge mehr zu erwarten sind.

Grundstücke: Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und grüngärtnerisch anzulegen.

Schottergärten sind unzulässig. Auf § 8 LBO wird verwiesen.

Einfriedung: Im Falle der Einfriedung zur öffentlichen Verkehrsfläche sind diese bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m zulässig:

- als standortgerechte bzw. autochthone Laubgehölze in Form einer Hecke als lebende Einfriedung - bei Bedarf - mit Zaun, der zum Baukörper ausgerichtet ist, oder
- als bepflanzte Steinwälle.

2.4 Erschließung

Das Plangebiet liegt im Norden von Timmendorfer Strand. Alle Grundstücke sind über bestehende Straßen erschlossen. Entsprechend erfolgt die Festsetzung dieser Straße als „*öffentliche Straßenverkehrsflächen*“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.

An der Straße An der Waldkapelle befinden sich öffentliche Parkplätze. Diese werden in ihrem Bestand gesichert. Ebenfalls erfolgt die Sicherung von bestehendem Verkehrsgrün.

2.4.1 Stellplätze

Die Grundstücke sind ausreichend bemessen, um den erforderlichen ruhenden Verkehr unterzubringen. Somit können die Stellplätze im Plangebiet erbracht werden.

2.4.2 Parkplätze

In den Baugebieten werden keine Wohnungen zugelassen, die nicht bereits jetzt als Wohnungen oder Ferienwohnungen entstehen können.

Somit sind keine zusätzlichen Parkplätze erforderlich.

2.5 Grünplanung

2.5.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Im Pangebiet werden die Bäume im Bereich der Verkehrsfläche gesichert, die den Straßenraum und somit das Ortsbild prägen. Diese sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Im Übrigen gilt die Satzung der Gemeinde Timmendorfer Strand zum Schutz von Bäumen (Baumschutzsatzung) vom 04. Oktober 2011, in Kraft getreten 06. Oktober 2011. Sie wird bei nachwachsenden Bäumen, ab einem bestimmten Stammumfang relevant.

2.5.2 Eingriff und Ausgleich

a) Ermittlung

Bewertungsgrundlage: Nach dem Gemeinsamen Runderlass vom 09.12.2013 „*Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht*“ sind neue Eingriffe ausgleichspflichtig. Durch die Planung wird nur ein Neueingriff vorbereitet, der nach § 30 BauGB so nicht zulässig ist. Somit führt diese Planaufstellung zu folgenden neuen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft:

Nach oben genanntem Runderlass werden die Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser (Oberflächengewässer, Grundwasser), Klima / Luft sowie das Landschaftsbild bewertet.

Eine zu berücksichtigende Beeinträchtigung von Boden, Natur und Landschaft liegt vor, wenn durch ein Vorhaben ein oder mehrere Schutzgüter erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden können.

Arten und Lebensgemeinschaften: Die Baugebiete umfassen ca. 59.160 m². Durch die Planung können in den SO-Gebieten und Gemeinbedarfsflächen ca. 24.500 m² Flächen mit einer Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauGB bebaut werden.

Die Planung lässt allerdings nur die Erweiterungen auf der Gemeinbedarfsfläche und im SO-Gebiet Hotel von unter 900 m² neu zu. Alle anderen Flächen sind in der Form bereits bebaubar.



Allerdings gilt eine Größe der Begrenzung für Terrassen und Balkone bisher nicht. Diese damit versiegelbare Fläche wird zukünftig durch Festsetzungen nach § 19 Abs. 2 BauNVO begrenzt.

Auch können bisher alle Bauflächen durch Stellplätze und deren Zufahrten versiegelt werden. Auch hier erfolgt die Aufnahme einer Versiegelungsgrenze nach § 19 Abs. 4 BauNVO.

Mit der Änderung und Ergänzung werden somit keine neuen zahlenmäßigen Eingriffe verursacht, die nicht bereits zulässig sind.

Durch die Neuregelung der Versiegelung kommt es real durch die Planung zu einer theoretischen Verbesserung auf diesen Flächen bezogen als Nahrungs- und Aufenthaltsraum für Tiere (z. B. Kleinsäuger, Vögel, Wild) und als Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

Um hier die vorhandenen Baumstrukturen zu sichern, werden die heute vorhandenen ortsbildprägenden Bäume neu aufgenommen und verbindlich gesichert (siehe Punkt 2.3.1). Über den Text wird zukünftig neu geregelt, dass bei Abgang eines zu erhaltenden Baumes die Nachpflanzung eines standortgerechten Baums vorzunehmen ist. Im Übrigen gilt die Satzung der Gemeinde Timmendorfer Strand zum Schutz von Bäumen (Baumschutzsatzung) vom 04. Oktober 2011, in Kraft getreten 06. Oktober 2011, einschließlich seiner Nachtragssatzungen, die weitergehende Regelungen auch für nachwachsende Bäume umfassen.

In der Region leben üblicherweise diverse Fledermausarten und bei den Vögeln die Gehölbewohner des Siedlungsbereichs, d.h. diverse Singvogelarten, aber auch: Waldohreule, Waldkauz (Schwerpunkt Mückenwald, das Revier ist aber größer), Buntspecht, Grünspecht, ab und zu auch ein Mittelspecht. Um deren natürlichen Lebensraum zu sichern sind die Vorgaben des gesetzlichen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG zu beachten, die bei der Beseitigung von Gehölzen und für Abrissarbeiten an Gebäuden lauten:

Gebäudeabriss und –sanierung:

Vor der Sanierung oder dem Abriss von Gebäuden sind diese auf das Vorhandensein von Quartieren besonders und streng geschützter Fledermausarten und Brutstätten von Vogelarten zu untersuchen. Bei Vorhandensein von Quartieren und Brutstätten sind die Bauzeiten der Quartiersnutzung der jeweiligen Arten anzupassen. Bei Vorhandensein von Gebäudebrütern sind die Arbeiten außerhalb der Brutzeit (01.10. bis 28.02.) durchzuführen. Bei Vorhandensein von Sommerquartieren von Fledermäusen sind die Arbeiten vom 01.12. bis 28.02., bei Vorhandensein von Winterquartieren vom 01.05. bis 30.09. durchzuführen. Der Verlust von Quartieren ist durch Schaffung von geeigneten Ersatzquartieren wie Nistkästen und Fledermauskästen auszugleichen. Diese sind ggf. im Vorfeld der Maßnahme zu installieren (CEF-Maßnahmen).

Baumfällungen:

Bäume mit mehr als 30 cm Stammdurchmesser, deren Fällung unvermeidbar ist, sind zuvor von einer fachkundigen Person auf das Vorhandensein von



Fledermausquartieren und Brutplätzen von Vögeln hin zu untersuchen. Der Fällzeitpunkt ist auf die artenschutzrechtlichen Anforderungen abzustimmen. Der Verlust von Quartieren ist durch Schaffung von geeigneten Ersatzquartieren wie Nistkästen und Fledermauskästen auszugleichen. Diese sind ggf. im Vorfeld der Maßnahme zu installieren (CEF-Maßnahmen).

Boden: Durch die Neuregelung der Versiegelung der Flächen kann es durch die Planung zu Bodenveränderungen durch weniger Verdichtungen kommen. Dadurch kann sich der natürlich gewachsene Boden verbessern.

Wasser: Durch die Neuregelung der Versiegelung der Flächen kommt es durch die Planung zu einer Verbesserung des natürlichen Wasserkreislaufes, indem die Versickerung und damit die Grundwasserneubildungsrate verändert wird.

Klima/Luft: Das Schutzgut Klima/Luft wird dadurch verbessert, dass unbebaute und unversiegelte Flächen textlich eingefordert werden.

Landschaftsbild: Im Plangebiet sind bereits hohe Gebäude vorhanden und in ihrer Höhe planungsrechtlich zulässig. Eine Veränderung des Landschaftsbildes ist somit nicht zu erwarten.

b) Ausgleichsbedarfsermittlung

Insgesamt erhöht sich die Versiegelung im Plangebiet nicht.

Die Errichtung von neuen baulichen Anlagen steht einer Reduzierung von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 8 BNatSchG gegenüber. Wie der vorgehenden Begründung zu entnehmen ist, werden Belange nach dem BNatSchG nicht berührt. Insgesamt gelten somit die Eingriffe als vertretbar. Nach § 13a BauGB sind Bebauungspläne der Innenentwicklung nicht ausgleichspflichtig. Somit besteht kein Ausgleichsbedarf.

2.6 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt bis zu 360 m von der Ostsee entfernt. Auch grenzt es im Westen an den Wald. Somit befinden sich im Umfeld ausreichend Spielmöglichkeiten für alle Altersgruppen.

Im Plangebiet sind zudem Spielbereiche gemäß den Vorgaben der Landesbauordnung zu errichten, da hier Mehrfamilienhäuser sind.

3. EMISSIONEN UND IMMISSIONEN

3.1 Emissionen

In diesem Punkt werden die Emissionen untersucht, die aufgrund dieser Planung zusätzlich verursacht werden und als Störfaktoren in die Umwelt ausgetragen werden können, wie giftige, gesundheitsschädliche oder umweltgefährdende chemische Stoffe, Schallemission (Lärm), Lichtemission, Strahlung oder Erschütterungen:

Emissionsrelevante Rahmenbedingungen haben sich in der Umgebung gegenüber des Bebauungsplanes Nr. 18a mit seiner 3., 4. und 6. Änderung, des Bebauungsplanes Nr. 18c mit seiner 3. Änderung und des Bebauungsplanes Nr. 37 mit seiner 1. Änderung in Teilbereichen nicht geändert. Auch erhöht sich die Zahl der Möglichen Wohnungen und Nutzungen nicht gegenüber dem, was bereits heute zulässig ist.

Im Plangebiet besteht im südlichen Teil der Gemeinbedarfsfläche ein Mehrzweckhaus, welches als Treffpunkt für alle Altersgruppen genutzt wird. Dieses wird zukünftig erweitert und in einen Kindergarten umgenutzt. Für Gemeinbedarfsflächen schreibt die hier anzuwendende DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ keine Orientierungswerte vor.

Da aber Kindergärten in reinen Wohngebieten bis in Industriegebieten nach der BauNVO zulässig sind, ist davon auszugehen, dass ein Kindergarten Bestandteil eines jeden Ortsteiles sind. Daher sagt das Bundesverwaltungsgericht, dass die Vorschrift des § 22 Abs. 1a BImSchG nicht nur direkten Lärm von Kindern privilegiert, sondern auch solchen, der durch die kindliche Benutzung von Spielgeräten auf einem Kinderspielplatz verursacht wird. Dies hat das Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 05.06.2013, Az. 7 B 1.13 entschieden und damit die Entscheidung des Obergerichtes Rheinland-Pfalz, Urteil vom 24.10.2012, Az. 8 A 10301/12 bestätigt, welches konkret zu Immissionsgrenz- und -richtwerten wie folgt geurteilt hat:

„Die Nutzung der Seilbahn auf dem benachbarten Kinderspielplatz stellt für die Klägerin schon deshalb keine schädlichen Umwelteinwirkungen dar, weil sie nach § 22 Abs. 1a BImSchG zur Duldung der hierdurch entstehenden Lärmbeeinträchtigung verpflichtet ist. Nach dieser Vorschrift sind „Geräuscheinwirkungen, die [u.a.] von ... Kinderspielplätzen ... durch Kinder hervorgerufen werden, ... im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden.“

Nach dieser Regelung steht Kinderlärm unter einem besonderen Toleranzgebot der Gesellschaft; Geräusche spielender Kinder sind Ausdruck der kindlichen Entwicklung und Entfaltung und daher grundsätzlich zumutbar (vgl. die Begründung des Gesetzentwurfs zu § 22 Abs. 1a BImSchG, BT-Drs. 17/4836, S. 4, BR-Drs. 128/11, S. 2 f.). Bereits in der bisherigen Rechtsprechung war allgemein anerkannt, dass Kinder lauter sein dürfen als andere Geräuschquellen; Kinderlärm kann sich danach auch dann in den Grenzen des sozial Üblichen und Tolerierbaren halten, wenn Grenz- oder Richtwerte lärmtechnischer Regelwerke überschritten werden (vgl. BVerwG, Urteil vom 12. Dezember 1991 – 4 C 5/88 -, NJW 1992, 1779 und juris, Rn. 18 f.; Beschluss vom 11. Februar 2003 – 7 B 88/02 -, NVWZ 2003, 751 [752]; Rojahn, ZfBR



2010, 752 [755] m.w.N.). § 22 Abs. 1 a BImSchG enthält die normative Bekräftigung dieser höchstrichterlichen Rechtsprechung (so: Hansmann, DVBl. 2011, 1400 [1401]; Fricke/Schütte, ZUR 2012, 89 [91]).“

Kindergeräusche aus Kindergärten, die in jedem Baugebiet nach der BauNVO zulässig sind, sind kaum dazu geeignet den Schutzanspruch an „gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ in einem Ort durch dauerhafte Geräusche im Sinne der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ zu übertönen, die dann zu wesentlichen Gesundheitsschäden bei Anwohnern in der Umgebung führen könnten. Das ist auch daher kaum möglich, da ein Kindergarten nicht durchgängig geöffnet hat.

Auch fehlt es, wie bereits im Urteil benannt, an rechtlichen Immissionsgrenz- und -richtwerten, die herangezogen werden könnten.

Es wird darauf verwiesen, dass für die Bauleitplanung die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ relevant ist. Diese definiert den Schutz des Wohnens und Arbeit im Gebäude, und nicht den Freiflächenschutz (Terrassen, Balkone etc.).

3.2 Immissionen

In diesem Punkt werden die Immissionen untersucht, die als Störfaktoren aus der Umwelt auf das Plangebiet wirken können, wie giftige, gesundheitsschädliche oder umweltgefährdende chemische Stoffe, Schallimmission (Lärm), Lichtimmission, Strahlung oder Erschütterungen:

Immissionsrelevante Rahmenbedingungen haben sich in der Umgebung nicht geändert. Die Aussagen des Bebauungsplanes Nr. 18a mit seiner 3., 4. und 6. Änderung, des Bebauungsplanes Nr. 18c mit seiner 3. Änderung und des Bebauungsplanes Nr. 37 mit seiner 1. Änderung in Teilbereichen gelten daher unverändert fort.

4. VER- UND ENTSORGUNG

4.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die RWE Deutschland AG vorgenommen.

4.2 Wasserver- und -entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt über den Zweckverband Ostholstein aus dem vorhandenen Trinkwassernetz.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt ebenfalls durch den Zweckverband Ostholstein.



Die Entsorgung des Niederschlagswassers erfolgt ebenfalls durch den Zweckverband Ostholstein.

Im Übrigen wird auf die Bekanntmachung der Minister für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein „*Technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation*“ (siehe Amtsblatt für S-H Nr. 50 S 829 ff) hingewiesen.

4.3 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in Timmendorfer Strand wird durch die Freiwilligen Feuerwehren der Gemeinde gewährleistet.

Löschwasser wird nur gemäß der DVGW Richtlinie W 405, Stand Februar 2008 zur Verfügung gestellt. Die Löschwasserversorgung für den Objektschutz ist gemäß der vorgenannten Richtlinie, zwischen den zuständigen Behörden, dem Objekteigentümern und uns zu vereinbaren. Die mögliche Kapazität der Löschwasserversorgung aus dem Trinkwassernetz von 48/96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden, muss durch einen Hydrantentest vor Ort geprüft werden. Dieser Test wird kostenpflichtig von uns vorgenommen. Auf Grundlage dessen sind in der Projektplanung die erforderlichen technischen Maßnahmen zur Sicherung der Löschwasserversorgung zu ermitteln und umzusetzen.

4.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

4.5 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5. HINWEISE

5.1 Bodenschutz

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtungen (Baustraßen, Lageplätze u. ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z. B. Bodenlockerung).



Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgetragenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG i. V. mit § 12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wiederherzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z. B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen.

Falls weitere Bodenarbeiten durchzuführen sind, ist in der Projektphase zu prüfen, ob die Notwendigkeit für ein Bodenschutzkonzept nach DIN 19639 besteht.

Falls Metallträger in grundwassergeprägte Bereiche eingebracht werden, ist zu prüfen, ob ggf. andere Materialien (z. B. unverzinkter Stahl, Edelstahl o.ä.) oder andere Gründungsverfahren zu verwenden sind, um eine Gefährdung natürlicher Organismen im Grundwasser auszuschließen.

Beurteilungsgrundlage ist die Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke [Ersatzbaustoffverordnung – ErsatzbaustoffV vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 186)].

In der Gemeinde Timmendorfer Strand muss mit dem Auftreten von Schwefelwasserstoff im Grundwasser gerechnet werden. Im Falle einer Grundwasserhaltung ist das geförderte Grundwasser aufzubereiten, bevor es in ein Gewässer oder in den Niederschlagswasserkanal eingeleitet wird. Für die Aufbereitungsanlage ist eine ausreichend große Fläche einzuplanen.

5.2 Altlasten

Meldung schädlicher Bodenveränderungen: Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Zum jetzigen Zeitpunkt (Stand 03.2026) sind keine Altlasten auf dieser Fläche bekannt.

Um den Vorsorgegrundsätzen der §§ 1, 4 und 7 des Bundesbodenschutzgesetzes nachzukommen, ist der „Leitfaden zum Bodenschutz beim Bauen“ des Landes Schleswig-Holstein zu beachten.

Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

5.3 Archäologie

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 16 DSchG (in der Neufassung vom 30.12.2014) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Darüber hinaus wird auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

6. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet:

- Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts nach § 24 BauGB erfolgt nicht.
- Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts als Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 25 und 26 BauGB).

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung:

- Die Umlegung, Grenzregelung oder Enteignung von Grundstücken nach §§ 45, 80 ff oder 85 BauGB ist nicht vorgesehen.

7. STÄDTEBAULICHE DATEN

7.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Gebiet	Gesamtgröße
SO-Gebiet	52.840 m ²
Fläche für Gemeinbedarf	6.320 m ²
Verkehrsfläche	11.440 m ²
Gesamt	70.600 m² (7,1 ha)



7.2 **Bauliche Nutzung**

Durch die Planung erhöht sich die Anzahl der Wohnungen in der Gemeinde Timmendorfer Strand nicht.

8. **KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE**

Durch die Planung entstehen der Gemeinde Planungskosten.

9. **VERFAHRENSVERMERK**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Timmendorfer Strand hat die 2. Änderung und Ergänzung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 37, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am als Sitzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Siegel

Timmendorfer Strand,

(Sven Partheil-Böhnke)
Bürgermeister

Die 2. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 37 ist am in Kraft getreten.

